

Bản án số: 221/2022/DS-PT

Ngày: 09 - 6 - 2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và  
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy;  
Ông Ngô Tấn Lợi.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần N Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn N T – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 09 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2021/TLPT-DS ngày 04/11/2021 về Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số nhà 490, khóm Tân Đông B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

**- Bị đơn:**

1. Trần Văn H, sinh năm 1968;

2. Tổng Thị Thùy N(Bé), sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Số nhà 478, khóm Tân Thuận, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H và bà Nlà:* Luật sư Đoàn Thị Thiên Thanh Thu – Văn phòng Luật sư Đoàn Gia Phúc, thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Nguyễn N T, sinh năm 1968;

2. Nguyễn Thị Thanh G, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Khóm Tân Đông B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Phan Văn G, sinh năm 1961;

4. Phan Thị N T, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Khóm Tân Đông B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông G, chị T là:* Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số nhà 490, khóm Tân Đông B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2019).

5. Nguyễn N Thanh T, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Khóm Tân Đông B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Địa chỉ khác: Ấp Tân Hòa B, xã Tân Phú, huyện T, tỉnh Đồng Tháp).

6. Ủy ban nhân dân huyện T.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Mai Văn Đới, chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện T (Xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn H, bà Tổng Thị Thùy Nlà bị đơn và ông Nguyễn N T, bà Nguyễn Thị Thanh G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn G, chị Phan Thị N T trình bày:

Nguồn gốc đất bà tranh chấp với ông H, bà N là của ông Trần Văn Xiêm sử dụng trước năm 1995, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1995 ông Xiêm chuyển nhượng cho bà, bà đăng ký và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 422, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.318m<sup>2</sup>, ngày 22/3/1995 do hộ bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên. Bà sử dụng từ năm 1995 đến năm 2008 thì bà cho vợ chồng ông T, bà G mượn để canh tác. Ông T, bà G canh tác đến năm 2013 thì chuyển nhượng cho ông H, bà Nga. Việc chuyển nhượng này bà không biết. Đến năm 2017 bà biết được nên phát sinh tranh chấp. Thửa đất 422, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.318m<sup>2</sup> được UBND huyện T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 176, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.572,8m<sup>2</sup>, ngày 22/4/2013, tại thị trấn T, huyện T.

Lý do mà ông T, bà G chuyển nhượng diện tích đất này là do bà G vay tiền của ông H, bà N với tổng số tiền vốn là 100.000.000 đồng với mức lãi suất 18%/tháng, số tiền lãi cao nên vợ chồng ông H, bà N buộc vợ chồng ông T, bà G phải chuyển nhượng phần đất của bà diện tích 2.572,8m<sup>2</sup> và diện tích 1.827,2m<sup>2</sup> đất của ông T, bà G để trừ nợ. Ông H, bà N có hứa trong vòng 01 năm nếu ông T, bà G có tiền trả thì sẽ trả lại đất. Khoảng 3 tháng kể từ ngày làm giấy tay chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, ông T, bà G có đem tiền đến trả nợ và lấy lại đất thì ông H, bà N không đồng ý.

Vì vậy, bà yêu cầu ông H, bà N phải trả lại diện tích đất 2.572,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 08 nêu trên lại cho hộ gia đình bà.

- Bị đơn ông Trần Văn H, bà Tống Thị Thùy N trình bày:

Nguồn gốc đất bà N tranh chấp của ai thì ông, bà không biết nhưng biết ông T, bà G là người sử dụng. Vào tháng 7/2013 ông T, bà G đang xây nhà nên có thỏa thuận sang nhượng diện tích 4.400m<sup>2</sup> đất, gồm 3 ô, vị trí cặp theo mương Kênh Đào tại thị trấn T, huyện T với giá là 50.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> x 4.400m<sup>2</sup> = 220.000.000đ. Ông T, bà G có viết giấy tay sang nhượng đất ngày 22/7/2013. Trong đó có thửa 176, tờ bản đồ số 08, diện tích thực đo là 2.572,8m<sup>2</sup> là đất của bà N đổi cho ông T, bà G và thửa số 191, diện tích 1.520m<sup>2</sup>; thửa số 205, diện tích 815m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 08, do UBND huyện T cấp ngày 12/11/2014 của vợ chồng ông T và bà G. Sau khi làm giấy tay chuyển nhượng xong thì ông T, bà G nhận 220.000.000 đồng nhưng có đưa lại

cho ông, bà 71.000.000 đồng tương đương 20 chỉ vàng 24k để trả cho ông Lê Văn Mạnh 20 chỉ vàng 24k do ông T, bà G cố đất phần đất nêu trên cho ông Mạnh. Sau khi ông, bà trả 20 chỉ vàng 24k cho ông Mạnh thì ông Mạnh G 4.400m<sup>2</sup> nêu trên cho ông, bà canh tác từ năm 2014 cho đến nay. Ông, bà không thừa nhận việc có cho bà G vay số tiền 100.000.000 đồng như lời trình bày của vợ chồng ông T, bà G.

Vì vậy, ông, bà không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà N, mà yêu cầu được tiếp tục được sử dụng đất trong đó có diện đất 2.572,8m<sup>2</sup> của bà N và thửa số 191, diện tích 1.520m<sup>2</sup>; thửa số 205, diện tích 815m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 08, do UBND huyện T cấp ngày 12/11/2014 của ông T, bà G.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn N T, bà Nguyễn Thị Thanh G trình bày:

Nguồn gốc đất mà bà N tranh chấp với ông H, bà N là của bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa 176, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.572,8m<sup>2</sup>, tại thị trấn T, huyện T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 22/4/2013. Bà N sử dụng từ năm 1995 đến năm 2008 thì cho vợ chồng ông, bà mượn để canh tác. Năm 2011 ông, bà cố diện tích đất của ông, bà gồm thửa 191, thửa 205 và 176 của bà N nêu trên cho ông Lê Văn Mạnh giá 20 chỉ vàng 24k. Vào năm 2013 vợ chồng ông bà có vay của bà N số tiền 100.000.000đ, lãi suất 18%/ tháng, vay rất nhiều lần và tính đến ngày 22/7/2013 tiền lãi là 22.470.000đ. Sau đó thì ông, bà có thỏa thuận với bà Nga, ông H là chuyển nhượng diện tích đất 4.400m<sup>2</sup> đất cho ông H, bà N với giá 50.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> = 220.000.000đ và có làm tờ sang nhượng viết tay ngày 22/7/2013. Trong đó có 2.572,8m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 08 của bà N và thửa số 191, diện tích 1.520m<sup>2</sup>; thửa số 205, diện tích 815m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 08 của ông, bà. Sau khi làm giấy sang nhượng xong thì ông, bà nhận 220.000.000đ của của vợ chồng ông H nhưng có trả lại cho ông H, bà N số tiền vay là 122.470.000đ (Gồm tiền gốc 100.000.000đ, tiền lãi 22.470.000đ). Do đất đang cố cho ông Mạnh nên ông, bà có đưa cho bà Nga, ông H 71.000.000đ (Tương đương 20 chỉ vàng 24k tại thời điểm năm 2014) để trả cho ông Lê Văn Mạnh, ông bà nhận số tiền còn lại là 26.530.000đ. Sau khi ông H, bà N trả đủ tiền và vàng cho ông, bà và ông Mạnh thì ông Mạnh trả lại

đất cho ông, bà. Ông, bà G đất cho ông H, bà Ncanh tác từ năm 2014 cho đến nay.

Do đó, ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013, yêu cầu ông H, bà N trả lại diện tích 2.572,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 08 cho bà N và trả lại cho ông, bà thửa đất số 191, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.520m<sup>2</sup>; thửa số 205, tờ bản đồ số 08, diện tích 815m<sup>2</sup>. Ông, bà trả lại cho ông H, bà N 220.000.000đ theo tờ sang nhượng ngày 22/7/2013.

+ Chị Nguyễn N Thanh Thi trình bày:

Chị là con của ông T, bà G, chị không biết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ chị với ông H, bà Nga. Chị nghe cha mẹ chị nói lại là do cha mẹ chị thiếu nợ ông H, bà N nên mới G diện tích khảng 4.000m<sup>2</sup> cho ông H, bà Ncanh tác. Diện tích đất mà cha mẹ chị G cho ông H, bà N là có một phần của bà N, một phần là của cha, mẹ chị. Chị không có ý kiến, yêu cầu và không tranh chấp gì đối với ông T, bà G vì diện tích đất mà ông T, bà G chuyển nhượng cho ông H, bà N là của cha, mẹ chị.

+ Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Tại công văn số 947/UBND – NC ngày 01/4/2020 của UBND huyện T V/v cung cấp thông tin có nội dung:

“Qua xác minh, trước năm 1995 phần đất này do ông Trần Văn Xiêm sử dụng, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay trên sổ mục kê quản lý ghi tên Nguyễn Thị Mỹ N và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/3/1995”.

“Hộ bà Nguyễn Thị Mỹ N được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00875 cấp ngày 22/4/2013 thuộc thửa đất số 176 tờ bản đồ số 08 diện tích 2.572,8m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước là được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00437 QSDĐ/A4 cấp ngày 22/3/1995 thuộc thửa đất số 422 tờ bản đồ số 01 diện tích 2.318m<sup>2</sup> đất 2L. Khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính chính quy cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ N có đo đạc thực tế”.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ N đối với ông Trần Văn H và bà Tống Thị Thùy Nga.

Buộc ông Trần Văn H, bà Tống Thị Thùy Nphải trả lại cho hộ gia đình bà N diện tích đất 2.572,8m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 176, tờ bản đồ số 08, Ủy ban nhân huyện T cấp số vào sổ: CH00875, ngày 22/4/2013 do bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên.

Vị trí, hình thể số đo, mốc giới các cạnh của các thửa đất của bà N, được căn cứ vào sơ đồ đo đạc, sơ đồ mốc của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo vẽ ngày 24/8/2018 kèm theo bản án này.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông T, bà G về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.572,8m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 176, tờ bản đồ số 08, Ủy ban nhân huyện T cấp số vào sổ: CH00875, ngày 22/4/2013 cho bà Nguyễn Thị Mỹ N theo tờ sang nhượng ngày 22/7/2013.

3. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa thửa đất số:191, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.520m<sup>2</sup>; thửa số: 205, tờ bản đồ số 08, diện tích 815m<sup>2</sup> của anh T và chị G. Buộc anh T, chị G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 22/7/2013 cho ông H, bà Nđối với thửa đất 191, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.520m<sup>2</sup>; thửa số: 205, tờ bản đồ số 08, diện tích 815m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm Tân Đông B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Vị trí, hình thể số đo, mốc giới các cạnh của các thửa đất của ông T, bà G được căn cứ vào sơ đồ đo đạc, sơ đồ mốc của Chi nhánh Văn phòng đăng lý đất đai huyện T đo vẽ ngày 17/9/2020, kèm theo bản án này.

4. Ông H, bà Nvà Ông T, bà G có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử đất theo quy định của pháp luật (như thực hiện các nghĩa vụ thuế theo quy định...).

5. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa đất 191, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.520m<sup>2</sup>; thửa số: 205, tờ bản đồ số 08, diện tích 815m<sup>2</sup> của anh T và chị G lại cho ông H, chị Ntheo quy định của pháp luật.

Buộc anh T, chị G phải có trách nhiệm trả cho anh H, chị Ngia trị quyền sử dụng đất đối với diện tích  $2.572,8\text{m}^2$  đất, thửa đất số 176, tờ bản đồ số 08, Ủy ban nhân huyện T cấp sổ vào sổ: CH00875, ngày 22/4/2013 do bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên cho anh H, chị N với giá  $100.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 2.572,8\text{m}^2 = 257.280.000$  đồng (hai trăm năm mươi bảy triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

+ Ngày 09/7/2021 ông Trần Văn H và bà Tống Thị Thùy N làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ N đối với quyền sử dụng đất có diện tích  $2.572\text{m}^2$  thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 08, tại thị trấn T, huyện T và yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp phải trả giá trị quyền sử dụng đất thì yêu cầu định giá lại theo thời điểm xét xử của Tòa án.

+ Ngày 24/6/2021 ông Nguyễn N T và bà Nguyễn Thị Thanh G kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm. Ông, bà không đồng ý chuyển nhượng phần đất  $1.520,9\text{m}^2$  thuộc thửa 191 và  $815,1\text{m}^2$  thuộc thửa 205. Ông, bà đồng ý trả cho ông H, bà N số tiền gốc vay là 100.000.000 đồng và lãi theo quy định, không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất của thửa 176 với số tiền  $2.572\text{m}^2 \times 100.000\text{đ}/\text{m}^2 = 257.280.000$  đồng mà chỉ trả với số tiền  $2.572\text{m}^2 \times 50.000\text{đ} = 128.600.000$  đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Mỹ N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Trần Văn H, bà Tống Thị Thùy N và ông Nguyễn N T, bà Nguyễn Thị Thanh G vẫn giữ nguyên kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H và bà N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H và bà N. Buộc các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất  $2.572,8\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 08 tại thị trấn T, huyện T.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, bà N và ông T, bà G, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn N T, Bà Nguyễn Thị Thanh G với vợ chồng ông Trần Văn H bà Tống Thị Thùy N theo “*Tờ sang nhượng đất*” ngày 22/7/2013AL. Cho thấy, diện tích đất chuyển nhượng là 4.400m<sup>2</sup> được hai bên thừa nhận là 3 thửa gồm: Thửa 176, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.572,8m<sup>2</sup> do hộ bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên quyền sử dụng đất; thửa 191, diện tích 1.520m<sup>2</sup> và thửa 205, diện tích 815m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 08, do hộ ông Nguyễn N T đứng tên quyền sử dụng đất.

[2] Đối với 2.572,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 176 bà N cho rằng năm 2008 bà cho vợ chồng ông T, bà G mượn canh tác và được ông T, bà G thừa nhận là có mượn đất. Đến ngày 22/7/2013AL ông T, bà G làm giấy tay chuyển nhượng cho ông H, bà N mà không có sự đồng ý của hộ gia đình bà N là trái quy định của pháp luật. Còn ông H, bà N cho rằng việc chuyển nhượng có sự đồng ý của bà N nhưng không có gì chứng minh. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ sang nhượng đất*” ngày 22/7/2013AL đối với thửa 176, diện tích 2.572,8m<sup>2</sup> giữa ông T, bà G với ông H, bà N bị xem là G dịch dân sự vô hiệu, nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm G dịch dân sự được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Vì vậy, bà N yêu cầu ông H, bà N trả lại đất và ông T, bà G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên là có căn cứ.

Ngoài ra, khi Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành khảo sát định giá lại tài sản tranh chấp ngày 13/5/2022 thể hiện có căn nhà tạm (Trại), gỗ tạp, giá 2.150.000đ trên tranh chấp thuộc thửa đất số 176. Ông H, bà N cho rằng ông,

bà cất năm 2015, nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/8/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm không thể hiện có căn nhà này. Ông T, bà G cũng xác định khi Tòa án xem xét thẩm định không có căn nhà này, mà ông H, N mới cất sau này. Do đó, trình bày của ông H, bà N là không phù hợp. Bà N, ông T, bà G yêu cầu ông H, bà N bồi tài sản để trả lại đất cho bà N là có căn cứ.

[3] Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông T, bà G, chị N không có yêu cầu xem xét lỗi nên Tòa án không xem xét lỗi của ông T, bà G, ông H, bà N mà buộc ông T, bà G trả cho anh H, chị N giá trị đất theo giá của hội đồng định giá là  $2.572,8\text{m}^2 \times 100.000\text{đ}/\text{m}^2 = 257.280.000$  đồng là không phù hợp. Bởi vì, căn cứ vào “*Tờ sang nhượng đất*” ngày 22/7/2013AL thì số tiền chuyển nhượng đối với  $2.572,8\text{m}^2$  là:  $2.572,8\text{m}^2 \times 50.000\text{đ}/\text{m}^2 = 128.640.000\text{đ}$ . Do hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Thiệt hại được tính là giá trị chênh lệch của quyền sử dụng đất. Tại cấp sơ thẩm đất tranh chấp được định giá vào ngày 07/8/2018 là  $100.000\text{đ}/\text{m}^2$  do thời gian định giá đã lâu và giá không còn phù hợp thực tế. Tại cấp phúc thẩm ông H, bà N yêu cầu định giá lại là phù hợp. Căn cứ vào biên bản định giá ngày 13/5/2022 thì đất có giá  $357.000\text{đ}/\text{m}^2$ . Vì vậy, thiệt hại được tính là  $2.572,8\text{m}^2 \times 357.000\text{đ} - 128.640.000\text{đ} = 789.849.600\text{đ} : 2 = 394.924.800\text{đ}$ . Do đó, ông T, bà G phải trả cho ông H, bà N tiền chuyển nhượng đất là  $128.640.000\text{đ}$  và bồi thường thiệt hại là  $394.924.800\text{đ}$ , tổng cộng là  $523.564.800\text{đ}$ . Còn ông H, bà N phải trả lại đất cho bà N.

[4] Đối với thửa 191, diện tích  $1.520\text{m}^2$  (Đo thực tế  $1.358,9\text{m}^2$ ) và thửa 205, diện tích  $815\text{m}^2$  (Đo thực tế  $786,6\text{m}^2$ ) cùng tờ bản đồ số 8 do hộ ông Nguyễn N T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà G đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của  $4.400\text{m}^2$  đất, trong đó có 02 thửa đất nêu trên và đã G đất cho ông H, bà N từ năm 2014 đến nay. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này là có căn cứ. Tuy nhiên, căn cứ vào “*Tờ sang nhượng đất*” ngày 13/7/2013AL thì diện tích chuyển nhượng của 3 thửa đất là  $4.400\text{m}^2$  trừ  $2.572,8\text{m}^2$  thuộc thửa 176 của bà N, còn lại  $1.827,2\text{m}^2$ . Trong khi đó diện tích thực đo của thửa 191 và 205 là  $1.358,9\text{m}^2 + 786,6\text{m}^2 = 2.145,5\text{m}^2$ . Diện tích thửa là  $2.145,5\text{m}^2 - 1.827,2\text{m}^2 = 318,3\text{m}^2$ . Nên ông H, bà N phải trả tiếp cho

ông T, bà G giá trị quyền sử dụng đất đối với 318,3m<sup>2</sup> theo giá của hội đồng định giá là 318,3m<sup>2</sup> x 357.000đ/m<sup>2</sup> = 113.633.100đ.

Như vậy, khấu trừ số tiền diện tích đất chuyển nhượng còn thừa 113.633.100đ mà ông H, bà N phải trả cho ông T, bà G thì số tiền còn lại ông T, bà G phải trả cho ông H, bà N là 523.654.800đ – 113.633.100đ = 409.931.700đ.

Do đó, ông H, bà N và ông T, bà G kháng cáo là có căn cứ một phần.

Xét ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 176 của bà N. Không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà G là có căn cứ một phần như đã nhận định ở trên.

Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, bà N và ông T, bà G, sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, bà N và ông T, bà G, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn H, bà Tống Thị Thùy Nga.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn N T và bà Nguyễn Thị Thanh G.

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ N.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông T, bà G.

6. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.572,8m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 08, do hộ bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo “*Tờ sang nhượng đất*” ngày 22/7/2013AL.

7. Buộc ông Trần Văn H, bà Tống Thị Thùy N phải di dời toàn bộ tài sản của mình (Nếu có) để trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ N 2.572,8m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 08, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M1 tại thị trấn T, huyện T.

8. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ sang nhượng đất*” ngày 22/7/2013AL giữa ông Nguyễn N T, bà Nguyễn Thị Thanh G với ông Trần Văn H, bà Tống Thị Thùy N đối với thửa đất 191, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.358,9m<sup>2</sup> và thửa đất số 205, tờ bản đồ số 08, diện tích 786,6m<sup>2</sup>, tại thị trấn T, huyện T.

9. Buộc hộ ông Nguyễn N T và bà Nguyễn Thị Thanh G phải G cho ông Trần Văn H và bà Tống Thị Thùy N quyền sử dụng đất 1.358,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 191, tờ bản đồ số 8, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M1 và 786,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 8 trong phạm vi các mốc M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M9 tại thị trấn T, huyện T.

10. Ông Trần Văn H và bà Tống Thị Thùy N được quyền sử dụng 1.358,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 191, tờ bản đồ số 8 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M1 và 786,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 8 trong phạm vi các mốc M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M9 tại thị trấn T, huyện T.

(Kèm theo Bản đồ trích đo ngày 24/8/2018 và ngày 14/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Ông Trần Văn H, bà Tống Thị Thùy N và Ông Nguyễn N T, bà Nguyễn Thị Thanh G được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà N theo quy định của pháp luật.

11. Buộc ông Nguyễn N T và bà Nguyễn Thị Thanh G phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn H và bà Tống Thị Thùy N số tiền 409.931.700đ (Bốn trăm linh chín triệu chín trăm ba mươi một nghìn bảy trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

12. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

+ Ông Trần Văn H và bà Tống Thị Thùy N phải chịu 3.649.000 đồng để trả lại cho bà N do bà N đã tạm ứng trước.

+ Ông Nguyễn N T và bà Nguyễn Thị Thanh G phải chịu 8.762.000 đồng (Đã nộp xong) và 3.000.000đ chi phí định giá ở cấp phúc thẩm để trả lại cho ông H, bà N 3.000.000 đồng do ông H, bà N đã tạm ứng trước.

13. Về án phí:

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ N được nhận lại 3.864.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 02359 ngày 12/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

+ Ông Trần Văn H và bà Tống Thị Thùy N liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0016644 ngày 12/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

+ Ông Nguyễn N T và bà Nguyễn Thị Thanh G liên đới chịu 20.397.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T, bà G đã nộp theo biên lai số 0001895 ngày 04/5/2020 và biên lai số 0016626 ngày 25/6/2021 của Chi cục Thi hành án huyện T. Ông T, bà G còn phải nộp tiếp 19.797.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi Nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Sỹ Danh Đạt**